

## السكن العشوائي بين أدوات التهيئة والتعمير وممارسات الفاعلين " دراسة ميدانية لمدينة بئر العاتر - الجزائر "

عيسى قريب، أستاذ مساعد

بقسم الهندسة المعمارية والعمران

جامعة العربي التبسي، تبسة - الجزائر

تاريخ الارسال: 2017-07-10 تاريخ القبول: 2019-05-19 تاريخ النشر 2019-06-30

**الملخص:** يدرس هذا البحث إشكالية السكن العشوائي، وما يرافقها من تحديات تواجه التجمعات السكانية، كما يهدف للإجابة على بعض التساؤلات ذات الصلة بالموضوع، كالتحكم في النمو الحضري، وانعكاسات تزايد الطلب على العقار، وما يتبعه من استهلاك للمجال، ومنه إمكانية الوصول لبعض النتائج، التي من شأنها أن تساعد الفاعلين في رسم الخطط الضرورية، ووضع التصورات والبرامج الكفيلة من أجل التحكم ومجابهة مختلف الرهانات التي تواجههم في تسيير المدن، وبما يضمن لهم كذلك ليونة في تحقيق أهداف التخطيط الحضري والتنمية المستدامة. تمثل مدينة بئر العاتر، وهي من المدن المتوسطة الواقعة شرق الجزائر على الشريط الحدودي مع الجمهورية التونسية حالة لهذه الدراسة، وللإجابة على التساؤلات الرئيسية اعتمدنا على مقارنة البحث الميداني، التي أتاحت لنا الفرصة لمقابلة بعض الفاعلين كالمتهنيين ومسؤولي الإدارات والمصالح التقنية المكلفة بالعمران، هذه المنهجية حاولنا من خلالها تشخيص مخالفات التعمير بالمدينة، عن طريق وصف وتحليل مختلف ممارسات السكان والفاعلين فيما يتعلق بالسكن العشوائي. لقد قادتنا الدراسة إلى استخلاص بعض مسببات السكن العشوائي، والتي نذكر منها اتساع الهوة بين السكان ومحتوى التشريع العقاري والعمرائي، إضافة إلى عدم مرافقة الإطار النظري للدراسات العمرانية بخطوات تطبيقية، ونقص الرقابة اللازمة لتحقيق الأهداف المسطرة، وعلى ضوء ذلك قدمنا بعض الاقتراحات لتفعيل دور كل

الشركاء الفاعلين في هذا المجال، ومرافقة العمل النظري بخطوات عملية أكثر مرونة، من أجل بناء وتأسيس أطر سليمة تجنب المدن فوضى العمران.  
الكلمات المفتاحية: السكن العشوائي، الفاعلون، العقار الحضري، التشريع العمراني، بثرالعائر

## **L’habitat informel: entre les instruments d’aménagement et d’urbanisme et les pratiques des acteurs, cas de la ville de Bir el Ater- Algérie.**

### **Résumé:**

Cette communication traite la problématique de l’habitat informel et les défis d’accompagnement, auxquels sont confrontés ce genre les agglomérations urbaines, elle vise également à répondre à une certaines questions pertinentes qui ont une relation au sujet proposé, telle que la maîtrise de la croissance urbaine ainsi qu’à la demande galopante du foncier urbain et ses répercussions sur la consommation de l’espace. Ceci nous permettra d’aboutir à des résultats, ayant pour objet d’aider les acteurs dans l’élaboration des programmes pour affronter les divers enjeux auxquels ils sont confrontés en termes de gestion des villes et la concrétisation des objectifs de la planification urbaine et du développement durable.

La ville de Bir el Ater, est une ville de taille moyenne qui se situe à l’Est de l’Algérie sur la frontière avec la République Tunisienne. Elle est un cas illustratif pour cette problématique étudiée. Nous avons adopté pour répondre aux questions clés de cette problématique une approche pratique de terrain, qui nous a donné l’occasion de rencontrer quelques acteurs: les élus et les responsables d’administrations des services techniques chargés d’urbanisme. Cette démarche nous a donné la possibilité de relever les irrégularités dans la ville en ce qui concerne les infractions urbaines et ce par la description et l’analyse de différentes pratiques de la population et des acteurs en matière de constructions illicites.

Cette étude nous a permis de tirer certaines des causes de ce phénomène urbain. Parmi lesquelles nous pouvons citer : le fossé qui se creuse entre la population et le contenu de la législation immobilière, l’absence de l’accompagnement pratique aux études théoriques et enfin l’absence de contrôle pour atteindre les objectifs assignés. pour cela nous avons apporté quelques suggestions pour la redynamisation du rôle de tous les partenaires et des acteurs dans ce domaine, et d’investir beaucoup plus dans le travail théorique pour l’élaboration d’un processus plus souple pour

la mise en place d'un nouveau cadre de travail afin de faire éviter aux villes l'anarchie urbaine.

**Mots-clés:** l'habitat informel, acteurs, foncier urbain, législation urbaine, Bir el Ater.

## **The informal habitat: between planning instruments and planning and practices of The actors, if the city of Bir el Ater- Algeria.**

### **Summary:**

This paper addresses the problem of informal settlements and the accompanying challenges, facing these urban agglomeration, it also aims to answer a certain pertinent questions, that have a relationship to this study, such as controlling urban growth and to pervasive demand of urban land and its impact on the consumption of space, this will enable us to achieve results, designed to assist players in developing programs, to address the various issues they face in terms of city management and achieving the objectives of urban planning and sustainable development.

The city of Bir el Ater, is a medium-sized city located in the east of Algeria on the border with the Republic of Tunisia, It is an illustrative case study for this problem, we have adopted to address the key issues of this problem a practical approach land, which gave us the opportunity to meet some actors: politicians and heads of administrations of technical services responsible for urban planning, this has given us the opportunity to address the deficiencies in the city regarding urban crime and the description and analysis of different practices of the public and stakeholders on illegal constructions.

This study allowed us to draw some of the causes of this urban phenomenon, among which we can mention, the growing gap between the population and the content of the property legislation, the lack of coaching practice to theoretical studies and finally the lack of controls to achieve the assigned objectives, for this we have made some suggestions for the revitalization of the role of all partners and

stakeholders in this field, and invest much more in the theoretical work for the development of more flexible process for the establishment of a new framework in order to avoid the cities urban anarchy.

**Keywords:** informal settlements, actors, urban land, urban legislation, Bir el Ater.

## المقدمة:

تشغل سياسة المدينة بأبعادها المحلية والاجتماعية، حيزا كبيرا في اهتمام السلطات العمومية بالجزائر، ويتضح ذلك من جملة التصوص القانونية التي تم إصدارها خلال السنوات القليلة الماضية، والمنظمة لقطاع العمران والتسيير العقاري، على أساس أنهما الأداة التنفيذية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، ويسعى الفاعلون من أجل الارتقاء بالمدن لتحقيق الإطار الملائم لمعيشة السكان، والعمل على تطوير وتنمية المجالات التي يشغلونها، وفي هذا السياق يهتم البحث بدراسة أبعاد التشريع العمراني والتسيير العقاري الحضري على توسع المدينة، لاسيما التوسع غير المخطط، من خلال تسليط الضوء على ممارسات الفاعلين، ومعرفة تفاعلهم مع مختلف الأحكام التشريعية التي تخص المدينة والتهيئة العمرانية. ولأجل معالجة وإثراء هذه الإشكالية، اخترنا مدينة بئر العاتر، المتواجدة بجنوب ولاية تبسة بالشرق الجزائري كحالة للدراسة، إذ تعتبر من المدن المتوسطة<sup>(1)</sup>، وهي كغيرها من المدن الجزائرية التي شهدت نموا عمرانيا متزايدا خاصة خلال السنوات الأخيرة، وباعتبار أن هذه المدينة تأثرت كثيرا جراء مخالفات التعمير، ويميزها الانتشار الملفت للبنىات العشوائية، تحدث هذه

(1) المدينة المتوسطة: عرّفها المشرع الجزائري على أنها تجمع حضري يشمل ما بين 50 ألف و100 ألف نسمة، حسب المادة 4 من القانون رقم: 06/06 المؤرخ في: 20 فيفري 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ( راجع الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 15، سنة 2006، ص 18).

الممارسات رغم توفر البلدية على الإمكانيات والوسائل الكفيلة لتجنب التعمير العشوائي، ونسعى من خلال هذه الدراسة أن نكشف عن بعض الأسباب المساهمة في انتشار السكن العشوائي، كما نهدف للوقوف على طرق وآليات تدخل الفاعلين، وبالتالي وصف ظاهرة الاستهلاك غير المخطط للعقار الحضري وإحاطتها بأسبابها، كمساهمة منا لما تشكله الدراسة من أهمية على واقع ومستقبل المدن، وكذلك لتبيان بعض الحقائق الخفية التي لا يدركها البعض، والتي كثيراً ما أثرت في إنتاج المدن وأعاقت تنميتها المستدامة.

ونقصد بالبنيات العشوائية في هذا البحث، كل بناء غير مرخص قانوناً، وهناك عدة تسميات لهذا النوع من البناء، كالبناء اللاشعري، البناء الفوضوي، البناء القصديري وغيرها، وحسب: زارعي، ص 13. فإنه " تطلق تسميات عديدة على المساكن المبنية خارج إطار المشاريع السكنية المبرمجة من قبل السلطات العمومية، أو عن إطار المشاريع السكنية الخاصة المرخص فيها، أو خارج إطار الترتيب البلدية الجاري بها العمل في ميدان تقسيم الأراضي وبنائها بمدن العالم الثالث " (1)، وبالتالي فالمقصود في هذا البحث يندمج تماماً ضمن هذا الطرح.

## 1 منهجية البحث:

تم إعداد البحث وفق مقارنة تعتمد على تحليل الجوانب العمرانية والعقارية الواردة في التشريع الجزائري، كخطوة أولى بواسطة البحث الوثائقي في النصوص القانونية، وما يرتبط بها من صلاحيات ومهام تجسدها النصوص التطبيقية، هذه المقاربة تم تدعيمها وتكتملها في سياق آخر بالعمل الميداني على حالة الدراسة، حيث تم إسقاط الجانب النظري على الواقع الميداني، وبالتالي كانت الفرصة سانحة لتحليل وتفسير بعض الوقائع، واستخلاص النتائج، وأيضاً لتقديم أهم التوصيات في الموضوع، وقد اعتمدنا على ثلاثة محاور رئيسية مهيكله لهذا البحث ومكملة لبعضها البعض، فخصص المحور الأول لإعطاء لمحة عن التخطيط الحضري بالجزائر، كحوصلة لأهم ما ميز مرحلة ما بعد الاستقلال، هذا المحور

مكّنا من تصنيف أدوار الفاعلين بالمدينة التي اختيرت كمثال للبحث، وفي المحور الثاني قمنا بإجراء استبيان على عينة من السكان، بغية الوقوف على تعاملهم مع مخالفات التعمير. وقد سمحت لنا هذه المنهجية في الكشف عن بعض مسببات هذا النوع من البناء، وعن طرق وآليات تدخل المعنيين، للحد من هذه الظاهرة السلبية التي تشهدها المدن الجزائرية. وعلى ضوء هذه النتائج وفي مرحلة أخيرة قدمنا بعض الاقتراحات التي نرى فيها حلاً للإشكالية.

## 2- لمحة عن التخطيط الحضري بالجزائر: (التاريخ يعيد نفسه)

منذ استقلالها سنة 1962، أولت الجزائر اهتماما كبيرا لتخطيط المدن وتسييرها، ورغم محدودية الوسائل ونقص الإمكانيات، فقد تمكنت من وضع منظومة للتهيئة العمرانية، واكبت الجيل الأول لأدوات التعمير الموروثة من العهد الاستعماري ممثلة في مخطط التعمير الرئيسي (PUD)، الذي يعود تأسيسه إلى سنة 1958 (المرسوم 1958) <sup>(1)</sup>، وقد أشارا: Taieb و Sidi Boumediene، ص 33. أنه "تسريع فرنسي استمرت الجزائر في تطبيقه مع جملة من القوانين الأخرى، التي لا تتعارض مع السيادة الوطنية، وذلك حتى شهر جويلية من سنة 1975 تاريخ إيقاف العمل بالقوانين الفرنسية، باستثناء مخططات التعمير، التي تم تمديد العمل بها عن طريق منشور صادر عن وزير الأشغال العمومية سنة 1974، يتعلق بعمل المصالح المكلفة بمعالجة المخططات الرئيسية للتعمير" (2).

وحسب: سعيدوني، ص 18. فإن هذا المخطط هو أداة لبرمجة الوظائف على المدى الطويل (15 سنة)، وورث المخطط التوجيهي المطبق في أواخر الفترة الاستعمارية <sup>(3)</sup>، حيث أنه لم يستوعب الزيادة الديمغرافية التي شهدتها تلك المرحلة، ولم يتمكن من احتواء النمو الحضري المتسارع وغير المتوقع، الذي عرفته

(2) راجع المرسوم رقم: 1463/58 المؤرخ في: 1958/12/31

الجزائر بعد الاستقلال<sup>(□)</sup>، مما انعكس سلبا على واقع التجمعات الحضرية، خاصة المدن التي تأثرت سلبا في توسعها العمراني، وعرفت ظهور أحياء سكنية عشوائية شوهت الأنسجة العمرانية، باعتبار أنه قد خصص للمدن التي يفوق عدد سكانها 10 آلاف نسمة، وهو ما أكده الأمر الصادر سنة 1967<sup>(□)</sup>، وقد استمر تطبيق هذه الأدوات حتى نهاية الثمانينيات، وانتهت هذه المرحلة بعد تحقيق مجموعة من الأهداف، تمثلت أساسا في تأميم الأراضي للبلديات<sup>(□)</sup>، وتمكينها من فرص لتحقيق التنمية وتوفير السكن والمرافق، وكذلك بتسجيل مجموعة من النقائص أهمها التعدي على الأراضي الفلاحية، وانتشار البناءات والأحياء العشوائية في كامل المدن الجزائرية، خاصة منها الكبرى والمتوسطة، وما ميز نهاية هذه المرحلة اعتراف الدولة بالمخالفات العمرانية، عن طريق تسوية وضعية الحائزين للعقارات المبنية غير الشرعية، بإصدار تشريع سنة 1985<sup>(□)</sup>، وقد أشار: شامة، ص 75. "وقد شملت عملية تسوية الحيازة غير الشرعية للأراضي العمومية حوالي 350 ألف حالة على مستوى القطر الوطني" (4).

وبهذا تعد عشرية الثمانينيات بمثابة فترة انتقالية مهدت لاستقبال مرحلة جديدة، تحمل أدوات تعمير جديدة تجنب تكرار أخطاء الماضي، و كما هو معلوم،

---

(3) بلغت نسبة التحضر بالجزائر 49.70 % سنة 1987، بعدما كانت تقدر بـ 25 % سنة 1954.  
(4) الأمر رقم: 24/67 المؤرخ في: 18/01/1967 المتعلق بالبلديات (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية لسنة 1967، السنة الرابعة).

(5) تم تأميم الأراضي للبلديات بواسطة الأمر رقم: 26/74 المؤرخ في: 20/02/1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، بإدراج الأراضي من كل نوع (الأراضي التابعة لأموال الدولة، بما فيها تلك العقارات التي آلت للدولة بمقتضى أحكام القانون المتعلق بالأموال الشاغرة الصادر سنة 1966، الأراضي التابعة للجماعات المحلية، الأراضي التابعة لمزارع التسيير الذاتي الفلاحي، الأراضي الممنوحة للتعاونيات الفلاحية لقدماء المجاهدين، الأراضي الموهوبة للصندوق الوطني للثورة الزراعية) ضمن أملاكها.

(6) القانون رقم: 01/85 المؤرخ في: 13/08/1985، الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.

استحدث الجيل الثاني لأدوات التهيئة والتعمير مع مطلع التسعينيات، ممثلا في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)<sup>(□)</sup>، الملحق بمخططات تفصيلية تابعة لتنفيذه، وقد سبقَ هذا المخطط في إطار التوجهات الجديدة للسياسة الحضرية، وينطبق مع خيارات قانون التوجيه العقاري الذي يجر المعاملات العقارية ويعزز الملكية الخاصة، وفق منظور سياسي جديد ومغاير لسابقه<sup>(□)</sup>، وتبعاً لما خلص له: Bouchemal، ص 135. فإن " السياسات الحضرية في الجزائر كانت دائما من نتاج فلسفة المفاهيم المستلهمة لنموذج تنمية البلد " (5)، ورغم مرافقة هذه الأداة بمخططات شغل الأراضي (POS)<sup>(□)</sup>، وهي مخططات تنفيذية تضبط حقوق استخدام الأراضي والبناء، إلا أن واقع المدن لم يتغير كثيرا، ولم يتم التحكم في البناء العشوائي ولا في التسيير الحضري، وبالتالي لم تتحقق الأهداف التي كانت السلطات تنتظرها، على الأقل بعد تغيير السياسة العمرانية، وإدخال الخواص في عملية الإنتاج الحضري، وقد ترجع الأسباب في ذلك إلى

(7) المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: هو الأداة المستحدثة بموجب التشريع الجديد المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذلك طبقا لتوجهات السياسة العقارية والعمرانية الجديدة، ويهدف لمعالجة التحديات التي تواجهها المدن الجزائرية بعد عشرية الثمانينات خاصة، وحسب المادة 16 من القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري.

(8) تماشيا مع أحكام دستور 23 فيفري 1989، ولأجل إيجاد تطابق وانسجام بين التشريع العمراني والأحكام الدستورية، فقد صدرت عدة نصوص قانونية، كانت تعبر عن القطيعة مع القوانين السابقة، ومن أهم ما يمكن تسجيله خلال هذه الفترة القانون رقم: 08/90 المتعلق بالبلدية، القانون رقم: 09/90 المتعلق بالولاية، القانون رقم: 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، القانون رقم: 30/90 المتعلق بالأماكن الوطنية والقانون رقم: 31/90 المتعلق بالجمعيات.

(9) يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء، ولهذا فإن مخطط شغل الأراضي يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي.



ظهرت تصورات جديدة، يتطلبها النمط الحالي للتنمية، وتقتضيها المفاهيم الحديثة للحوكمة، وتلزمها خيارات المحافظة على الموارد الطبيعية وحماية البيئة.

وقد أوضح: سعيدوني، ص 34. "... إن التحولات النظرية الإيجابية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مقارنة بسابقه (مخطط التعمير الرئيسي)، لم تغير كثيرا واقع الدراسات المنجز أغلبها بحسب النمط القديم، وظل المخطط غالبا شأنًا بلديا " (6)، وقد عرفت المدن الجزائرية خلال هذه المرحلة وتيرة متسارعة في التعمير، أفرزت أيضا أحياء سكنية عشوائية، ولم تتمكن أدوات التهيئة والتعمير الجديدة من التحكم الأمثل في تسيير المجالات الحضرية، مما دفع بالسلطات العمومية إلى تبني نفس خيار المرحلة السابقة، حيث أصدرت سنة 2008 قانون مطابقة البناءات<sup>(□□)</sup>، وهو الإطار التشريعي الثاني من نوعه لتسوية البناءات العشوائية، ومحاربة كل أشكال التعمير المخالف، وذلك باستحداث آليات ردية جديدة، تتميز عن السابق بالصرامة وسرعة التدخل.

إن أدوات التخطيط الحضري بالجزائر، أثرت على واقع المدن، وانعكست على تركيبها الحضرية وأساليب حكمها وتسييرها، فقد كانت المقاربة تعتمد على رهان تغطية العجز المسجل في مجال السكن والمرافق الضرورية، وبفعل الظروف السياسية والاجتماعية والاقتصادية، تغيرت منظومة التخطيط وتبنت توجهات جديدة، تهدف إلى تعدد المتدخلين في المدينة، بالاعتماد على تقاسم الأعباء بين كل الأطراف، إلا أن الواقع لم يتأثر إيجابا بهذا، فالتأثير تكاد تكون نفسها، ومازالت المدن الجزائرية تتخبط في نفس المشاكل السابقة.

**3 - التعريف بمدينة بئر العاتر: (حالة الدراسة)**

(10) القانون رقم: 15/08 المؤرخ في: 20/07/2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها )

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

عدد 44، سنة 2008).

تقع مدينة بئر العاتر شرق الجزائر بالجهة الجنوبية الشرقية لولاية تبسة، وتحتل موقع إستراتيجي، جعل منها همزة وصل بين عدة مدن بشمال الجزائر وجنوبها، ونقطة عبور بين داخل البلاد وخارجها، كونها مدينة حدودية مع ولاية قفصة بالجمهورية التونسية. وتتمي المدينة لمنطقة ضاربة في قلب التاريخ، فقد أشير إلى تاريخ المنطقة القديم وارتباطها بالحضارة العاترية حسب ما بيّنه: عمورة، ص 10. " ومن الحضارات التي ظهرت في الشمال الإفريقي في العصر الحجري نذكر الحضارة الأشولية، والعاترية نسبة لبئر العاتر قرب تبسة، وهي امتداد للموستيرية، التي ظهرت بفرنسا وذلك لتشابه الأدوات المستعملة بينهما، ويعود ظهورها إلى 8000 سنة، وتنسب للإنسان ما قبل المتوسطي، وتمركزت في المناطق الداخلية " (7).

تقدر مساحة البلدية بحوالي: 198734 هكتارا، بينما تبلغ مساحة المحيط العمراني 1042,50 هكتارا، ويقدر عدد سكانها حسب التوقعات الإدارية لسنة 2015 حوالي: 91355 نسمة، يقيم 92 ■ منهم داخل المدينة، التي تسيطر على مجمل الخدمات الأساسية والمرافق العمومية، تتموضع مدينة بئر العاتر على ارتفاع متوسط يقدر بحوالي: 880م فوق مستوى سطح البحر، وتحتل موقعا هاما من الناحية المرورية، إذ يقطعها الطريق الوطني رقم 16 الذي يربط ولاية عنابة بولاية الوادي، وهو يقطع إقليم البلدية بطول 42.60 كلم. وتعتبر مدينة بئر العاتر قطب صناعي وتجاري، نظرا لتواجد منجم الفوسفات بجبل العنق الذي يبعد عن المدينة بـ 08 كلم من الجهة الجنوبية، كما أن لموقعها الحدودي أثر إيجابي على قطاع التجارة بالمنطقة.



الشكل رقم(1): صورة بالأقمار الصناعية تبين موقع مدينة بنز العاتر  
المصدر: Google earth 2016، بتصرف

#### 4- أدوار الفاعلون في التسيير العقاري الحضري:

يهدف هذا المحور من البحث إلى التقرب والتعرف أكثر على كفاءات التسيير العقاري الحضري، الذي له من التأثير على واقع المدينة، والارتباط المباشر بعمليات البناء سوى المرخص منه أو العشوائي، ما يجعلنا نوليها بالغ الأهمية في البحث، فبعد مقابلتنا مع عدد من الفاعلين (المنتخبون المحليون، رؤساء الأقسام التقنية للدائرة، رؤساء مصالح التعمير بالبلدية، رئيس لجنة مكافحة البناء الفوضوي بالبلدية، بعض مكاتب الدراسات المختصة في الهندسة المعمارية وال عمران، وبعض رؤساء الجمعيات الفاعلة بالبلدية)، وبالنظر للصلاحيات الممنوحة لهؤلاء الفاعلين، وبالوقوف على ممارساتهم الميدانية، فقد خلصنا إلى تصنيف أدوارهم في ثلاثة مستويات، تبعا لعلاقتهم المباشرة بالبناء والتعمير:

4-1- المستوى الأول (المؤثر جدا): يندرج في هذا المستوى كلا من:

4-1-1- البلدية (□□): يتفرع دور البلدية في التسيير العقاري الحضري على اتجاهين رئيسيين، أولهما بصفتها مالك للعقار، والاتجاه الثاني بصفتها مسير للعقار.

أ- البلدية بصفة مالك للعقار تملك بلدية بئر العاتر 698,30 هكتار من الأراضي العامرة (□□) (داخل المحيط الحضري للمدينة)، تتوزع حسب ما يبينه الجدول الآتي:

الجدول رقم (1): توزيع الأملاك العقارية البلدية

التخصيص	المساحة (هكتار)	الهيئة المسيرة أو المستعملة
حي إداري وسكني	40	شركة الفوسفات
تخصيص سكنية	30	بلدية بئر العاتر
تخصيص سكنية وتجارية	55,59	الوكالة العقارية المحلية
تعاونيات عقارية	5.72	الخواص
إعادة هيكلة حي فوضوي	20	الوكالة العقارية المحلية
مرافق عمومية	35	البلدية " الدولة "
أحياء سكنية عشوائية	450.24	البلدية " السكان "
أرض شبه شاغرة مخطط شغل الأراضي د2	61.75	البلدية " الدولة " الخواص
إجمالي المساحة	698.30 هكتار	

(11) البلدية: عرّفها المشرع الجزائري في قانون البلديات الجديد، على أنّها هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة، وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة، وتحدث بموجب قانون، حسب المادة الأولى من القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية.

(12) الأراضي العامرة: هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية، وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية، أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات، هذا ما نصت عليه المادة 20 من القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري.

المصدر: بلدية بئر العاتر + معالجة الباحث 2016

إن قراءة وتحليل هذه الأرقام، توضح أن الدور الذي قامت به البلدية، تمثل في تسيير 30 هكتارا فقط أي بنسبه 4.29 ■ من مساحة أملاكها العقارية، في حين تعدت الوكالة العقارية المحلية ذلك (بعد سنة 1990)، وبلغت المساحة 55,59 هكتارا أي حوالي الضعف بنسبه 7.96 ■، وإذا قمنا بتحليل نفس الأرقام على أساس أن البلدية يجب أن تتصرف كمالك، يتضح لنا أن مساحة 450,20 هكتارا أي ما نسبته 64.47 ■ من أراضيها تم استغلالها فوضويا، بمعنى أن البلدية لم تحافظ على أملاكها العقارية، وبالتالي فممارستها يشوبها نوعا من التقصير، خاصة أن نسبة 70 ■ من الأحياء العشوائية شُيّدت في إطار الإجراءات السابقة الخاصة بالاحتياجات العقارية.

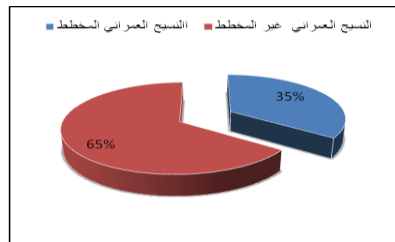
ب- البلدية بصفة مسير للعقار : يندرج دور البلدية في هذا الخصوص بصفتها مسير للعقار الحضري، طبقا للأمر المتعلق بالاحتياجات العقارية، والمراسيم التطبيقية له مع بعض الاستثناء<sup>(□□)</sup>، وفي هذا السياق قامت البلدية بإنشاء وتسيير خمس تحاصيل سكنية (من سنة 1981 إلى غاية سنة 1988)، بمساحة 40 هكتارا، من هذا المنطلق يتبين لنا أن المساحة التي سيرتها البلدية، وأشرفت على إجراءاتها الإدارية والتقنية، تمثل نسبة 6.42 ■ من مساحة المحيط العمراني آنذاك،

---

(13) تجدر الإشارة إلى أن القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، قد ألقى الأمر المتعلق بالاحتياجات العقارية باستثناء يخص الحالات التي باشرت البلديات إجراءاتها ولم تنتهي منها، حتى صدور القانون الجديد. (ابتداء من انتهاء عمليات تطبيق المادة 86 من قانون التوجيه العقاري)، وفي الواقع أنه لحد الآن لم تنتهي بعض البلديات من تطبيق هذه المادة.

أما في إطار تكوين الاحتياطات العقارية، فقد سجلت البلدية تأخرا كبيرا، حيث لم تُدمج سوى مساحة تقدر بـ: 13.78 هكتارا سنة 1986 (□□).

وكنتيجة يتبين لنا أن البلدية، ورغم سعيها في تطبيق الأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية، إلا أنها لم تتمكن من التصدي لظاهرة التوسع العشوائي، الذي أنتج مناطق سكنية فوضوية، واستهلاك غير مخطط للعقار الحضري، مما أثر على الوضعية القانونية لحالة النسيج العمراني للمدينة. (أنظر الشكل رقم 2).



الشكل رقم (2): الوضعية القانونية للنسيج العمراني بالمدينة (□□)،

#### 4-1-2- مصالغ الدائرة:

بالنسبة لمصالح دائرة بئر العاتر، وبصفتها سلطة وصية على البلدية منذ سنة 1974 (□□)، فبعد استفسارنا على الدور الذي تلعبه في التسيير العقاري

(14) أنظر نشرة القرارات الإدارية لولاية تبسة، (القرار رقم 1986/115 المؤرخ في 1986/02/24 يتضمن انتقال ملكية قطع أرضية تابعة للدولة لفائدة بلدية بئر العاتر بمساحة إجمالية تقدر بـ 137843 م<sup>2</sup>).

(15) للوصول لهذه الوضعية، تم الاعتماد على الدراسات العمرانية للبلدية، نذكر منها مخطط التعمير الرئيسي (PUD . 1983)، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU . 1995)، دراسة التناسق الحضري (SCU . 2010).

(16) تم ترقية بلدية بئر العاتر إلى الرتبة الإدارية (مقر دائرة) خلال إعادة التنظيم الإقليمي للبلاد، الذي تم بمقتضى الأمر الصادر بتاريخ: 02 جويلية 1974 (حيث أرتفع عدد الولايات بالجزائر إلى 31 ولاية، وعدد الدوائر إلى 160 دائرة، وعدد البلديات إلى 704 بلدية).

الحضري، كسلطة وصية، وكوسيط إداري بين السلطة المحلية والسلطة الإقليمية على مستوى الولاية نستطيع أن نوجز ما يلي:

أ- **مصالح الدائرة كسلطة وصية** : لعبت دورا مهما في مراقبة ومتابعة كل العمليات المرتبطة بالتسيير العقاري الحضري، ونذكر منها:

- المصادقة على أغلب المداولات المرتبطة بالتسيير العقاري الحضري.
- الإشراف الإداري على مختلف اللجان التقنية ولجان التهيئة والتعمير.
- مراقبة ومتابعة الإجراءات الإدارية المتعلقة بالعقارات وتحويل ملكيتها.
- مراقبة قوائم الاستفادة من القطع الأرضية والمصادقة عليها.
- التنسيق بين المصالح المحلية وإشراك مصالح الدولة في العمل العقاري.

هذه المهام عبارة عن نقاط إيجاب تحسب لصالح الدائرة ودورها التكاملي مع البلدية.

ب- **مصالح الدائرة كوسيط إداري** : هذا الدور يتضمن التنسيق الإداري بين السلطة المحلية والسلطات المركزية، بدءا بالولاية ومديرياتها التنفيذية، فهي تتولى بهذه المهام سلطة الإشراف ومراقبة البلديات بما يتماشى مع السياسة العامة للبلاد، وهنا يتجسد دور السلطة الوصية في توجيه وتعديل الممارسات، والاقتراحات بما يخدم التوجهات الأساسية للدولة، ومن خلال تحليل جملة الأعمال التي أشرفت مصالح الدائرة عليها، فقد سجلت الملاحظات الآتية:

- عدم التنسيق في رفع انشغالات السكان للجهات المسؤولة، والعمل على تحقيقها كتكوين الاحتياطات العقارية مثلا.
- عدم تدعيم البلدية إداريا وتقنيا بالتوسط الإداري مع المديريات التقنية على المستوى الولائي.
- انحياز الدائرة للسلطة الأعلى منها (الولاية)، ومنه تكريس المركزية في بعض الجوانب (ولو نسبيا).

وكتيجة، يتضح لنا نجاح دور مصالح الدائرة كسلطة وصية على البلدية، بينما يمكن وصف دورها بالسليبي كمنسق مع الولاية، وهو ما يفسر بقاء أو تواجد مركزية التسيير.

#### 4-1-3- الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين:

مصالح الوكالة المكلفة بالتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، لا يقل دورها أهمية عن دور البلدية، إذ أنها المكلفة قانونا بتسيير المحفظة العقارية للبلدية، طبقا لأحكام المادة 73 من قانون التوجيه العقاري، والتي تشير على أنه " تسيير المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية في إطار أحكام المادة 71 السابقة، هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة والمستقلة الموجودة أو التي ينبغي إنشاؤها، وكل تصرف يُبأشره الجماعة المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يُعدُّ باطلا وعديم الأثر، وقد بلغت المساحة العقارية للتخصيصات المنشأة على اختلاف استعمالاتها 105,43 هكتارا، ويمكن في هذا الصدد أن نقسم تسيير الوكالة العقارية إلى شطرين، الأول خاص بتسيير أملاك البلدية، والثاني خاص بتسيير أملاك الدولة.

أ- تسيير الأملاك البلدية: بلغت مساحة الأراضي التابعة من أملاك البلدية، والمسيرة من طرف الوكالة العقارية المحلية كتحصيص 55,65 هكتارا، أي بنسبة 52,78 ■ من إجمالي المساحة المسيرة من طرفها، ومن خلال اطلاعنا على مداوات المجلس الشعبي البلدي، المتعلقة بتحويل الأراضي للوكالة العقارية المحلية، سجلنا بعض النقائص منها:

- عدم تحديد سعر بيع المتر المربع من الأراضي في كثير من المداوات.
- التعمد في تخفيض سعر المتر المربع لأسباب اجتماعية.
- عدم إعداد عقود بيع للوكالة العقارية والاكتفاء بمحاضر مداوات المجلس الشعبي البلدي.



حيث أثرت هذه النقائص على التسيير الأمثل للعقار الحضري، هذا فيما يخص الوكالة العقارية المحلية، أما بعد تحويلها إلى وكالة ولائية بموجب (المرسوم (□□) 2003) والتي دخلت حيز الخدمة فعليا بعد ثلاث سنوات ( سنة 2006 ) ، فلم يتم إنشاء إلا تخصيص سنة 2007 على أراضي تابعة لأملاك الدولة، تم اقتنائه في إطار الإجراءات السابقة، أما بصفة الوكالة الولائية لم يتم إنشاء أي تخصيص، وحسب القائمين على تسيير الوكالة، فيرجع السبب إلى الهيكلة الإدارية والمالية الجديدة للوكالة.

ب- تسيير الأملاك العقارية المقتناة من أملاك الدولة:

بلغت مساحة الأراضي المقتناة من أملاك الدولة، والمسيرة من طرف الوكالة العقارية المحلية كتخصيص 49.78 هكتارا بنسبة 47.21 ■ من إجمالي المساحة المسيرة من طرفها، حيث أن الوكالة العقارية سيرت 49.78 هكتارا من مجموع 344.20 هكتارا تابعة لأملاك الدولة بنسبة 14.46 ■، و 55.65 هكتارا من مجموع 698.30 هكتارا تابعة لأملاك البلدية بنسبة 7.96 ■، هذه النتائج خاصة بنشاط الوكالة العقارية المحلية، أما ما يخص الوكالة الولائية فلم نسجل أي عملية جديدة خاصة باقتناء وتسيير العقارات التابعة لأملاك الدولة، رغم وجودها ضمن حيز مخطط شغل الأراضي د 1 (مخطط مصادق عليه سنة 2002 مبرمج للتوسع العمراني على المدى المتوسط).

وتبعاً لما سبق، يمكننا إبراز الخلل الذي أحدثه التشريع الجديد المتعلق بتسيير العقار، ونقله من البلديات إلى وكالات ذات طابع تجاري على المستوى المحلي، ثم على المستوى الولائي.

**الجدول رقم (2): الأملاك العقارية المسيرة من طرف الوكالة العقارية**

النسبة المئوية (■)	المسيرة من طرف الوكالة العقارية الولائية	المسيرة سابقا من طرف الوكالة العقارية المحلية	داخل المحيط العمراني	المساحة (هكتار)  نوع الأملاك
14.46	13.67	36.11	344,20	أملاك الدولة
7.96	/	55.65	698,30	أملاك البلدية
/	13.67	91.76	1.042,50	المجموع
<b>10.11</b>	<b>105.43</b>		<b>المجموع</b>	

المصدر: الوكالة العقارية " بلدية بئر العاتر " معالجة الباحث 2016

#### 4-1-4- مصالحي التعمير والبناء التابعة للدولة:

مصالح التعمير والبناء التابعة للدولة، هي التي تمثل وزارة السكن والعمران على مستوى الولايات، ويمثلها على مستوى البلديات فروع إقليمية، وعمليا تكتسي دورا محوريا في مراقبة العمران على كامل إقليم البلدية، وبخاصة داخل الأوساط الحضرية، وتندرج مهام هذه المصالح في إبداء الرأي التقني لمختلف عقود التعمير، التي تخضع لهذا الرأي طبقا للقوانين السارية المفعول، بالإضافة إلى مراقبة ومتابعة وتنفيذ القرارات التي تصدر عن السلطة المختصة في مجال العمران والبناء، بما في ذلك مراقبة مراحل إنجاز مختلف البناء والعمل على مطابقتها لأدوات وعقود التعمير المصادق عليها.

فرع التعمير والبناء ببئر العاتر، ومنذ نشأته سنة 1987 أسهم في تنظيم ومراقبة العمران بالمدينة، كما ضمَّ هذا الفرع مفتشا للتعمير، الذي كان يؤدي مهامه في إطار (القانون 1990) (□□) و(المرسوم 1994) (□□)، حيث سجّل في هذا الإطار

(18) القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وقد تم تعديله سنة 2004 بموجب القانون رقم: 05/04 رفقة بعض النصوص التطبيقية الخاصة به.

من سنة 1995 إلى غاية نهاية سنة 2002 تحرير 1478 (□□) مخالفة بناء دون رخصة، هذه المخالفات لم يتم التكفل بها ومعالجتها كلياً من طرف البلدية المكلفة بإعداد قرارات الهدم وتنفيذها، فقد بلغ عدد قرارات الهدم المحررة 147 قراراً (□□)، أي بنسبة 10% من المخالفات، وقد نفذ منها 72 قراراً من مجموع 1478 مخالفة المشار لها (انظر الصورة رقم 01 ورقم 02 كنموذج لعمليات الهدم التي قامت بها البلدية)، أما بخصوص المخالفات المتعلقة بعدم المطابقة فلم يتم الفصل فيها وبقيت على حالها لأسباب غير معروفة.



الصورة رقم (2): تبيان عملية تنفيذ قرار هدم سنة 2011  
المصدر: لجنة مكافحة البناء الفوضوي لبلدية بئر العاتر 2016



الصورة رقم (1): تبيان عملية تنفيذ قرار هدم سنة 2011  
المصدر: لجنة مكافحة البناء الفوضوي لبلدية بئر العاتر 2016

4 - 2 - المستوى الثاني (متوسط التأثير): يندرج في هذا المستوى كلا من قسمة السكن والتجهيزات العمومية، قسمة الأشغال العمومية، فرع الري، مفتشية أملاك الدولة، فرع مسح الأراضي والمحافظة العقارية، ويأتي دور هذه المصالح في المرتبة الثانية من ناحية ارتباطهم بالتسيير العقاري الحضري، فهذه المصالح تمثل المديرية

(19) المرسوم التشريعي رقم: 07/94 المؤرخ في: 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

(20) حسب المعلومات المقدمة لنا من طرف لجنة مكافحة البناء الفوضوي لبلدية بئر العاتر 2016.

(21) بلدية بئر العاتر، سجلات القرارات الإدارية لسنوات (1995 إلى 2002).

التنفيذية الولائية على المستوى المحلي، وتقوم بدور المساعد التقني للجماعات المحلية في حدود اختصاصاتها، هذا بالنسبة لقطاع السكن والتجهيزات العمومية وقطاع الأشغال العمومية وقطاع الري، أما المصالح الأخرى التابعة لوزارة المالية فمهامها إدارية وإجرائية أكثر منها تقنية، فدورها يكمن في إشراكها في لجنة التهيئة والتعمير للدائرة، ولجنة اختيار الأراضي، حسب القوانين التي تنظمها.

#### 4 - 3- المستوى الثالث (ضعيف التأثير):

يندرج في هذا المستوى كلا من المصالح المختصة (شركة الكهرباء والغاز، مؤسسة توزيع المياه الصالحة للشرب، مؤسسة التطهير ومصالح البريد والمواصلات)، الجمعيات المعتمدة المهتمة بالعمران ومكاتب الدراسات، وتتسم هذه المصالح بالدور التخصصي في قطاع معين دون التدخل في الجوانب الأخرى، ما عدا تلك التي تلحق الضرر بمصالحها، كالبناء مثلا فوق الشبكات المختلفة، في هذه الحالات فقط يتم التدخل وإبلاغ السلطات المعنية، كما لها دور المشاركة في إثراء بعض الدراسات العمرانية، أو الحضور في حالة الدعوة الرسمية من أجل تنفيذ جدول أعمال محدد مسبقا.

#### 5- ممارسات السكان (تعبير عن اتّساع الهوة مع التشريع العمراني):

بعد إطلاعنا على أدوار الفاعلين الرسميين، أين استطعنا تشكيل رصيد معرفي يساعد في تقييم مختلف الممارسات على المجال الحضري، لاسيما ما يرتبط بالبناء العشوائي، فقد أردنا في خطوة لاحقة، أن نطلع على ممارسات السكان، باعتبارهم عنصرا محوريا في المجال الحضري والتأثير فيه، ولهذا سنحاول التطرق لتفاعل سكان مدينة بئر العاتر مع المنظومة العمرانية والعقارية، عن طريق دراسة عينة منهم بواسطة استبيان، اعتمدنا فيه الاتصال المباشر بهم وجمع المعلومات، وقد سمحت لنا هذه المقاربة من استخلاص عدة مؤشرات ساعدت في تشكيل الصورة النهائية لهذا البحث، حيث اخترنا تخصيص يسمي العامرية وبجواره حي فوضوي

يسمى العامرية 2، وهما منجزان على أراضي تابعة لأملاك الدولة، واخترنا كذلك تخصيص يسمى المطار، وبجانبه حي فوضوي يسمى الفجر، وهما منجزان على أراضي تابعة لأملاك البلدية (أنظر الشكل رقم 03). وقد شملت عينة الدراسة على 1132 سكن، تمثل نسبة 10,12% من إجمالي حظيرة السكن بالمدينة، وهي كافية لتعميم النتائج، خاصة وأنها موزعة على صنفى العقارات الموجودة بالبلدية (أملاك دولة - أملاك بلدية)، و أيضا موزعة على نوعي التسيير العقاري (من طرف البلدية في إطار الاحتياطات العقارية- من طرف الوكالة العقارية في إطار التوجيه العقاري )، وقد تحصلنا على النتائج المحددة في العناصر الآتية:



الشكل رقم (3): صورة بالأقمار الصناعية توضح مواقع عينة الدراسة

المصدر: Google earth 2016، بتصرف

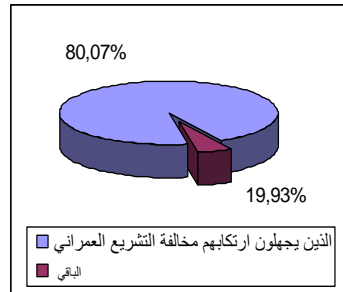
## 5-1- تفاعل السكان مع التشريع العمراني:

نههدف من دراسة هذا العنصر أن نبين نوع العلاقة والتفاعل القائم بين السكان والتشريعات العمرانية، وذلك حتى نكون على بينة من مدى بلوغ تلك التشريعات للسكان، ومعرفة ردود أفعالهم على هذه الترتيبات القانونية، وهو ما

مكننا كذلك من استخلاص آراء السكان، ومعرفة مدى تقاربها مع النصوص القانونية، وكانت أهم النتائج المتوصل لها كالاتي:

5-1-1- لدى السكان المقيمين بالأحياء الفوضوية (حي الفجر، حي العامرية): (2)

- نسبة الذين يجهلون قيامهم ارتكاب مخالفة التشريع العمراني 80,07% ■  
هذه النسبة تفسرها كثافة انتشار البناءات اللاشعرية، حيث أصبح أغلب سكان العينة يعتقدون بأنه يمكن الشروع في الإنجاز دون رخصة مسبقة، ولا تعتبر هذه الممارسة حسبهم مخالفة للتشريع العمراني، أما النسبة المتبقية من العينة والمقدرة بـ 19.93% ■ فهي لم تعبر بالضرورة عن السكان، الذين هم على دراية بالإجراءات التشريعية في مجال العمران والعقار، حيث كانت الإجابات متباينة ولم تنحاز في اتجاه معين يمكن تصنيفه.



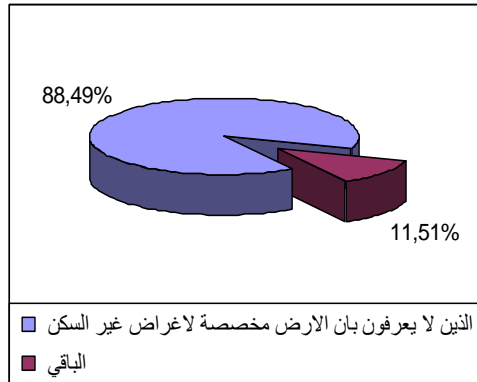
عينة السكان المستجوبة و المعبرة بنسبة 80.07% عن عدم علمهم بمخالفات العمران تؤكد لنا مرة أخرى التباعد بين

الشكل رقم (4): عينة السكان التي تجهل مخالفات التعمير

- نسبة الذين ليس على علم بأن الأرضية مخصصة لأغراض غير السكن: 88.49% ■

أغلب السكان يعتقدون بأن الأراضي المخصصة للمشاريع العمومية تكون في منأى عن البناء العشوائي، وهي في مناطق أخرى تحظى بالحماية والمراقبة، أما العدد المتبقي فيعتبر أن جزء من الأراضي التي شيّدوا عليها بناياتهم مخصصة لمد الطرق والشبكات المختلفة، وربما لإنجاز مدرسة ابتدائية في أقصى الحالات.

تدعم لنا هذه النتائج كذلك التباعد الملاحظ بين سلوكيات السكان، وبين التخطيط العمراني ربما بسبب عدم اهتمام كل الأطراف بهذا الجانب .

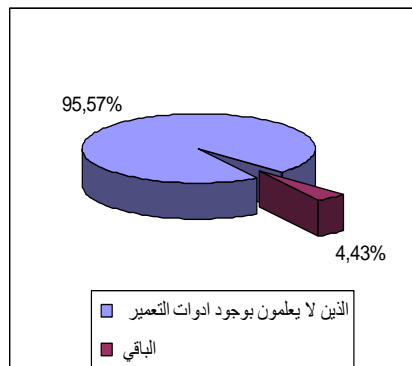


الشكل رقم (5): عينة السكان التي تجهل تخصيص الأراضي.

#### - نسبة الذين لا يعلمون بأن هناك أدوات للتعمير ومخططات عمرانية: 95.57

غالبية عينة السكان المستجوبين، يجهلون وجود أدوات للتعمير، كما يتصورون بأن التخطيط العمراني يخص التخصيص الموزعة بعقود ملكية فقط، وقد كانت قراءتنا لهذه النتيجة مدعمة لافتراضاتنا الأولى، التي تركز على اتساع الهوة بين واقع السكان كشاغلين ومستعملين للمجال الحضري، وبين التشريع العقاري والعمراني المطبق.

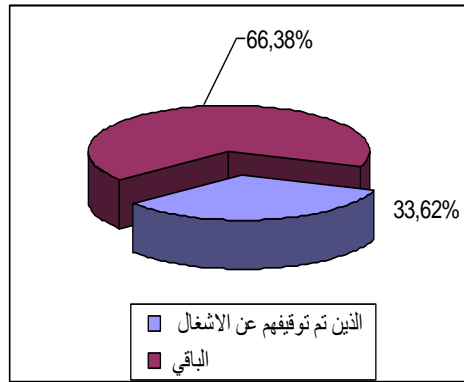
وهي تقريبا نفس النتائج والملاحظات السابقة، وتأتي كذلك مدعمة لافتراضاتنا وتصوراتنا الأولية



الشكل رقم (6): عينة السكان التي لا تعلم بوجود أدوات التعمير .

### - نسبة الذين تم توقيفهم عن الأشغال: 33.62% ■

تبين هذه النسبة بأن ثلث المخالفات التي قام بها السكان، قد تمت معابقتها فعلا من طرف السلطات المعنية ( اللجنة البلدية لمكافحة البناء الفوضوي)، حيث لم يمثل المخالفين لأوامر توقيف الأشغال، والإعذارات الموجهة لهم من طرف اللجنة، وأنهم قاموا بإتمام بناياتهم بشكل عادي، وفي الوقت ذاته لم تكن هناك متابعة من طرف الجهات المعنية لانتخاذ إجراءات الهدم، للإشارة كذلك سجلنا غياب معاينة مفتش التعمير التي لم يصرح بها أي ساكن.



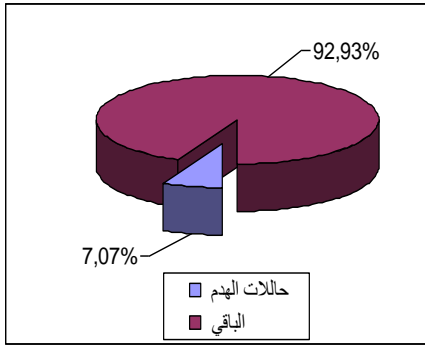
تعتبر لنا هذه النتائج على ضعف فعالية المراقبة العمرانية، ورغم بلوغها الثلث من حالات البناء، إلا أن الملاحظ هو عدم متابعة الإجراءات الرامية إلى تحقيق مطابقة البناءات للمقاييس التقنية والعمرانية .

الشكل رقم (7): عينة السكان الذين تم توقيفهم عن الأشغال.

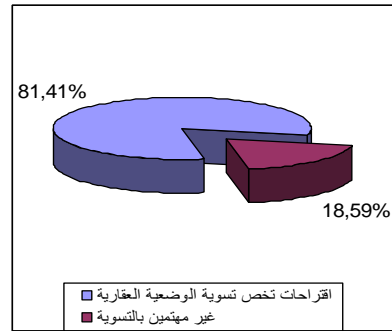
### - نسبة البناءات المهذمة ( سابقا) جزئيا أو كليا: 7.07% ■

وهي البناءات التي اكتملت بشأنها الإجراءات الإدارية المتعلقة بالهدم، وتعتبر هذه النسبة عن ضعف المراقبة والتدخل، إذ أن النسبة المصرحة بـ: ﴿نعم﴾ و المقدره بـ 7.07% ■ تمثل الذين قاموا بتكرار المخالفة، وشيدوا بناياتهم رغم عملية الهدم التي قامت بها البلدية.





الشكل رقم (9): نسبة البناءات



الشكل رقم (8): نسب اقتراحات تسوية الوضعية العقارية

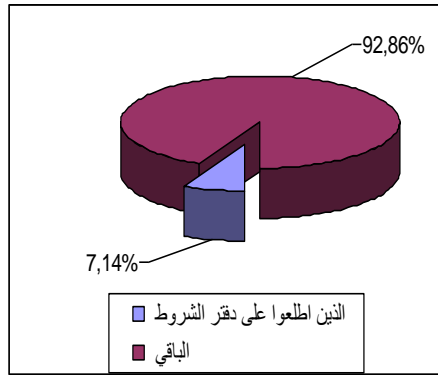
المهدمة سابقا

أما فيما يتعلق بالاقتراحات، فأغلبها تخص تسوية الوضعية العقارية للبناءات، وقد بلغت نسبتهم 81.41 ■ من إجمالي السكان المستجوبين، أما النسبة المتبقية فلا تهتم أصلا بموضوع التسوية.

### 5-1-2- لدى السكان المقيمين بالتحاصيل السكنية:

نسبة الذين اطلعوا على دفتر الشروط الخاص بالتحصيل 7.14 ■ تفسر لنا هذه النسبة مدى تجاهل السكان بالشروط الواجب التقيد بها عند شرائهم لقطعة الأرض، وحسب آرائهم فإن أغلبهم لم يشتروا قطع الأراضي من البلدية أو الوكالة العقارية، بل تم الشراء من طرف الخواص (عن طريق التداول في البيع)، وأنهم لم يطلعوا على دفاتر الشروط نهائيا، كما أنهم يعتقدون بأن العقد الإداري كاف للتصرف كما يشاءون في القطعة الأرضية، وفي نفس الوقت تفسر نسبة 92.86 ■ المتبقية من السكان، على أن دفتر الشروط ليس محل اهتمام لديهم، وهو حسب تصور البعض لا يستجيب لرغباتهم واحتياجاتهم العائلية، خاصة فيما يتعلق بنسبة المساحة المبنية، ومساحة الغرف، وعلو الفناء.

هذه النتائج تبين لنا ضعف اطلاع المستفيدين على دفاتر الشروط، وبالتالي شراء قطع الأراضي دون المعرفة المسبقة حول تخصيص هذه الأراضي أو بالشروط التي تحكمها، وقد تعزى الأسباب في ذلك إلى كثرة الطلب و قلة العرض .

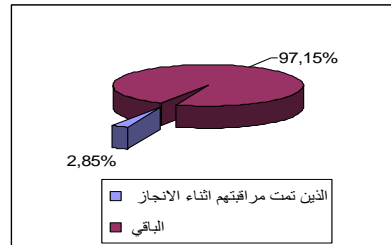


الشكل رقم (10): عينة السكان الذين اطلعوا على دفتر الشروط.

### - نسبة الذين تمت مراقبتهم أثناء الإنجاز: 2.85

وهي حالات تمت مراقبتها من طرف مفتش التعمير للولاية، أما مصالح البلدية فلم تقم بأية زيارة للتحاصيل، وهو ما تأكدنا منه ميدانيا، وكذلك من خلال مقابلتنا مع مسؤولي البلدية، الذين صرحوا بأنهم اكتفوا بمراقبة ما ينجز خارج التحاصيل فقط، بسبب قلة الإمكانيات المادية والبشرية وسرعة انتشار البناءات الفوضوية خارج التحاصيل.

نسبة المراقبة المقدرة بـ 2.85 % ما هي إلا تفسير لضعف الإمكانيات المرتبطة بتطبيق التشريع العمراني والعقاري وهي تؤثر على أداء الفاعل الرئيس في المدينة.



الشكل رقم (11): عينة السكان الذين تمت مراقبتهم أثناء الإنجاز.

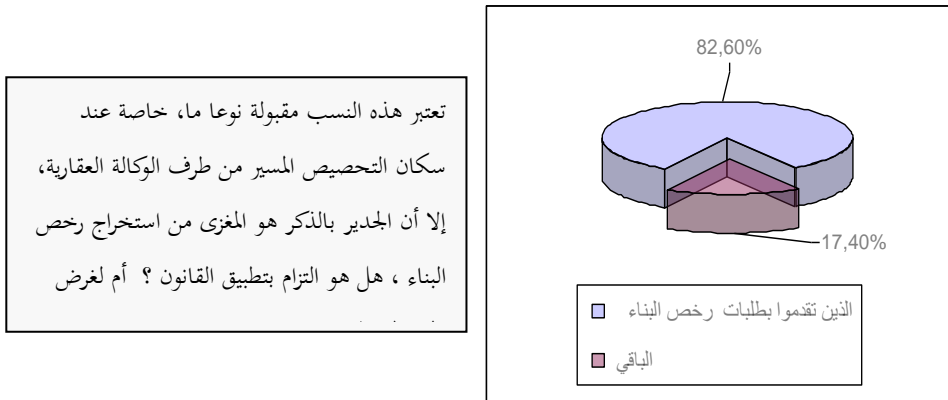
### 5 - 2- إلزام السكان بقواعد التهيئة والتعمير:

هدفنا من التطرق لهذا العنصر هو الإطلاع على مدى التزام السكان، وتبنيهم للقواعد العامة التهيئة والتعمير، ومنه معرفة درجة قبول السكان كمنفذين لسياسات الفاعلين، وقد ركزنا في هذا الجانب على السكان المقيمين بالتحصيلين،

لأنه بإمكان هؤلاء الحصول على رخص البناء وشهادات المطابقة، وكانت النتائج كالاتي:

### 5-2-1- في مجال الحصول على رخص البناء:

بينت العينة المستجوبة نوعا من الالتزام بالحصول على رخصة البناء، وقد قدرت نسبة الذين تقدموا بطلبات رخص البناء بـ: 82.60 ■ تتوزع على تخصيص

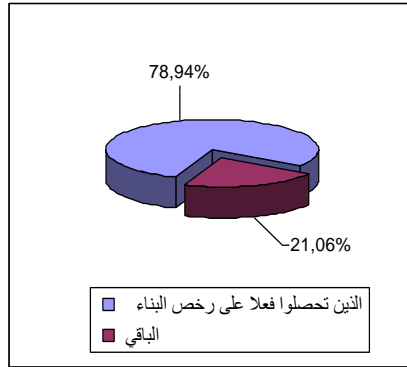


العامة بـ: 90.90 ■، وتخصيص المطار بـ: 70.83 ■. الشكل رقم (12): نسبة الملاك الذين تقدموا بطلبات رخص البناء.

- نسبة الذين تحصلوا فعلا على رخص البناء ( من طالبي الرخص) قدرت بـ: 78.94 ■ : تتوزع هذه النسبة كالاتي :

- بتخصيص العامة المسير من طرف الوكالة العقارية 87.50 ■.
  - بتخصيص المطار المسير من طرف البلدية 58.82 ■.
- وتتقارب هذه النتيجة مع تلك التي المسجلة رسميا بالسجلات لدى مصالح البلدية والمقدرة بـ 76.16 ■

تفسر لنا هذه النتائج أن هناك عدد كبير من الذين يتقدمون بطلبات رخص البناء يستغنون عنها في نهاية الأمر بسبب :  
 - عدم رفع التحفظات الواردة في طلباتهم.  
 - بيع قطعة الأرض ومن ثمة عدم الاهتمام



الشكل رقم (13): نسبة الملاك الذين تحصلوا فعلا على رخص البناء.

## 5-2-2- في مجال مطابقة الإنجاز لرخصة البناء المسلمة:

تنطبق هذه الخاصية على القلة من عينة الدراسة، التي تحصلت على رخص البناء، وقد بين الاستبيان أن نسبة مطابقة المخططات، واحترام بعض شروط الرخصة، لم تعط لها أدنى أهمية، بدليل أن نسبة المطابقة كانت منعدمة تماما، ولمعرفة دوافع هذه الممارسات، بين الاستبيان أنه بسبب عدم تماشي مخططات الإنجاز مع الخصائص العائلية والفردية للسكان مثل (التقليل من المساحة المبنية، صغر مساحة الغرف، صغر مساحة المطبخ، وبعض الغرف، نقص ارتفاع البناية... الخ).

بهذا العنصر نكون قد أنهينا التحقيق الميداني مع عينة السكان، وكذلك أتمنا محاور البحث، وقد خلصنا إلى مجموعة من المؤشرات والنتائج، التي اعتمدت لتقديم بعض التوصيات و الاقتراحات لمعالجة الإشكالية.

### خلاصة البحث:

خُصّ البحث إلى وجود هوة كبيرة، تفصل الجانب النظري للتشريع العمراني ولأدوات التعمير، عن ممارسات الفاعلين في أرض الواقع، فمن خلال البحث الميداني بمدينة بئر العاتر، تبين لنا أن العلاقة الثلاثية التي تربط بين المدينة

**والفاعل الرئيسي و السكان،** ليست بالضرورة إيجابية وتحظى بالقبول بين كل الأطراف، فقد لا تتوافق توجيهات أدوات التهيئة والتعمير وطرق التسيير العقاري الحضري مع متطلبات السكان، وبالتالي تتأثر المدينة بالسكن العشوائي كرد فعل سلبي من طرف السكان، وقد تكون هذه العلاقة الثلاثية إيجابية بين كل الأطراف، إلا أن الخلل في ممارسات وأداء الفاعل الرئيسي، كنقص الرقابة في مجال التعمير والبناء، ونقص مرافقة التشريع بالإمكانات البشرية والمادية اللازمتين، هذا الخلل قد يفرز كذلك أحياء سكنية عشوائية، كانعكاس طبيعي لضعف أداء الفاعلين. وعلى ضوء هذه النتائج يمكن تقديم الاقتراحات والتوصيات الآتية:

- يجب تفعيل المشاركة السكانية، كمقاربة عمل سوف تساعد في استباق ردود الفعل السلبية المؤثرة على النسيج العمراني للمدينة.
- تجنب مركزية اتخاذ القرار، عن طريق إدماج المقاربة الأفقية في التخطيط والبرمجة والإنجاز، ومنح السلطات المحلية الصلاحيات والإمكانات الضرورية لتسيير الشأن المحلي بطريقة تشاركية.
- التفكير في استحداث جيل جديد لأدوات التهيئة والتعمير بالجزائر، لمواكبة التطورات والمناهج الحديثة في التخطيط والتسيير المحلي.
- إنشاء مؤسسات، تحدد تشكيلتها ودورها في إطار الاستدامة والحكم الراشد، توكل لها مهام تسيير المدينة.

الهوامش:

(1) فوزي زارعي، التوسع الحضري بإحدى ضواحي تونس العاصمة: مثال أريانة الشمالية (تونس: جامعة تونس، 2006)، ص 13.

(2) Rachid Sidi Boumediene et Messaoud Taieb, "la recherche urbaine en Algérie: un état de la question", *pratique urbaine*, n14 (1996), P 33.

(3) معاوية سعيدوني، "أزمة التحديث والتخطيط العمراني في الجزائر : جذورها، واقعها، آفاقها"، المجلد الرابع، العدد 16 (2016)، ص 18.

(4) اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري: دراسة وصفية تحليلية (الجزائر: دار هومة للطبع والنشر، 2003)، ص 75.

(5) Salah Bouchemal, "la production de l'urbain en Algérie entre planification et pratiques", *espace et territoires*, ( 2010), P 135.

(6) معاوية سعيدوني، "أزمة التحديث والتخطيط العمراني في الجزائر : جذورها، واقعها، آفاقها"، عمران، المجلد الرابع، العدد 16 (2016)، ص 34.

(7) عمار عمورة، الجزائر بوابة التاريخ: ما قبل التاريخ إلى 1962 الجزائر عامة، الجزء الأول (الجزائر: دار المعرفة، 2006)، ص 10.

#### قائمة المراجع

باللغة العربية:

الكتب:

- زارعي. فوزي، التوسع الحضري بإحدى ضواحي تونس العاصمة: مثال أريانة الشمالية (تونس: جامعة تونس، 2006).

- شامة. اسماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري: دراسة وصفية تحليلية (الجزائر: دار هومة للطبع والنشر، 2003).

- عمورة. عمار، الجزائر بوابة التاريخ: ما قبل التاريخ إلى 1962 الجزائر عامة، الجزء الأول (الجزائر: دار المعرفة، 2006).

الدوريات:

- سعيدوني. معاوية، "أزمة التحديث والتخطيط العمراني في الجزائر جذورها، واقعها، آفاقها"، عمران، المجلد 4، العدد 16 (2016).

باللغة الفرنسية:

الدوريات:

- Bouchemal. Salah, "la production de l'urbain en Algérie entre planification et pratiques", *espace et territoires*, (2010).
- Sidi Boumediene. Rachid et Taieb. Messaoud, "la recherche urbaine en Algérie: un état de la question", *pratique urbaine*, n14 (1996).